

## **ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

### **АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

<sup>1</sup>Абрамова М. И., <sup>1</sup>Кожевникова М. К.

<sup>1</sup>Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б. Н. Ельцина, Екатеринбург, Россия

e-mail: maria.abramova.22@gmail.com, kmk64@yandex.ru

**Аннотация.** Настоящая статья направлена на сбор и анализ информации касательно зарубежного опыта управления жилой недвижимостью. Зарубежный опыт знакомит нас с наиболее передовыми знаниями в сфере управления жилыми домами. Проанализировав, был сделан вывод, что управление развитием жилищно-коммунального хозяйства в России требует комплексного и эффективного использования накопленного зарубежного опыта, а также внедрение в рынок оказания услуг по управлению недвижимостью регулирование и контроль государством.

**Ключевые слова:** анализ, зарубежный опыт, управление, жилые комплексы, уровень качества, повышенный уровень комфорта.

### **ANALYSIS OF FOREIGN EXPERIENCE IN RESIDENTIAL REAL ESTATE MANAGEMENT**

M. I. Abramova<sup>1</sup>, M. K. Kozhevnikova<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Ural Federal University, Ekaterinburg, Russia

e-mail: maria.abramova.22@gmail.com, kmk64@yandex.ru

**Abstract.** This article is aimed at the collection and analysis of information on foreign experience in the management of residential real estate. Foreign experience introduces us to the most advanced knowledge in the field of residential management. After analyzing, it was concluded that the management of the development of housing and communal services in Russia requires a comprehensive and effective use of the accumulated foreign experience, also introduction into the market of real estate management services regulation and control by the state.

**Key words:** analysis, foreign experience, management, residential complexes, level of quality, a higher level of comfort.

#### **1. Введение**

Одну из основных проблем управления жилищным фондом в России – повышение качества жилищных и коммунальных услуг – необходимо решать поэтапно, опираясь на зарубежный опыт по эффективному управлению многоквартирными домами и внедряя его в российскую практику в той мере, в какой это возможно. [1] Проблема управления многоквартирными домами является актуальной для всех городов России. Для решения данной проблемы необходимо проанализировать опыт стран, добившихся существенных результатов в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг. Зарубежный опыт в сфере формирования системы обеспечения жилищно-коммунальных услуг и управления развитием рынка данных услуг заслуживает особого внимания, так как там уделяется большое внимание данной отрасли. [2]

## **2. Основная часть**

Для получения качественных жилищных и коммунальных услуг собственники жилья за рубежом объединяются в некоммерческую потребительскую организацию, объединяющую собственников объектов недвижимого имущества или пайщиков, создаваемую с целью управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объединение собственников жилья (ОСЖ) стало обобщающим понятием различных юридических форм жилищной кооперации, например, таких как:

- территориальные сообщества жителей (Planning Unit Developments – PUD), кондоминиумы (Condominium Association);
- жилищные кооперативы (Housing Cooperatives) в США и Канаде;
- синдикаты во Франции;
- квартирные акционерные общества в Финляндии;
- объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) в Украине;
- товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) в России.

Таким образом, с точки зрения подхода к предоставлению жилищно-коммунальных услуг, Россия не строит свою уникальную модель, а воспринимает международный опыт, проверенный десятилетиями.

Услуги по управлению недвижимостью за рубежом предоставляют как агентства недвижимости и застройщики, так и специализирующиеся на этом управляющие компании и консьерж-службы. Все они берут на себя четко прописанные и задокументированные обязательства следить за порядком на вверенной территории. По требованию подготовят квартиру или дом к приезду владельца, а также подберут необходимый персонал: от шеф-повара или ландшафтного дизайнера до гувернантки для детей. В сферу ответственности управляющей компании также входят оплата платежей, налогов и страховых взносов, урегулирование конфликтов, ведение бухгалтерской отчетности, охрана и ремонт. Кроме того, при желании собственника сдавать жилье в аренду его доверенное лицо за рубежом берет на себя ответственность по максимизации прибыли, которую приносит недвижимость в отсутствие владельца.

Сегодня за рубежом существуют два основных формата удаленного управления недвижимостью:

- facilities management (FM), когда компания отвечает только за поддержание и непосредственное обслуживание объекта и работает за установленную плату;
- property management (PM), когда фирма занимается только арендой и берет оговоренный процент от прибыли.

В некоторых странах рынок оказания услуг по управлению недвижимостью регулируется государством и таким образом гарантируется качество, ответственность управляющей компании и прозрачность ценообразования. Такая ситуация сложилась в Финляндии, где существует организация, осуществляющая контроль и оценку деятельности компаний по управлению жилой и коммерческой недвижимостью в стране.

### ***Управление недвижимостью в Германии***

Имущество может быть передано в управление компании по управлению недвижимостью. Это обязательное условие для квартир, расположенных в

многоквартирном доме. Стоимость за управление недвижимостью составляет, в среднем, 15-22 евро за квартиру в месяц.

Собственник жилья в Германии несет четыре вида эксплуатационных расходов: техническое обслуживание, управление недвижимостью, процентные платежи (если у вас есть ипотечный кредит) и гонорар за консультации (юридические, бухгалтерские, налоговые). Все остальное оплачивается арендаторами, как часть платы за услуги. Вывоз мусора, подача воды, электричество, уборка, техническое обслуживание отопительной системы и др. дополнительные расходы, которые в сумме составляют около 0,5-2 евро за м<sup>2</sup> в месяц. Все они должны быть оплачены за счет арендатора, если квартира или дом сдаются в аренду.

Платежи за обслуживание включают в себя страхование здания, земельный налог, плату за уборку мест общего пользования, озеленение, уборка территории, регулярный осмотр системы отопления, водоснабжения, услуги кабельного ТВ, уборку снега и вывоз мусора.

### ***Управление недвижимостью в Греции***

Стандартный набор оказываемых услуг управляющей компании в Греции может включать организацию и контроль за работами по благоустройству и услугами поставщиков электроэнергии, водоснабжения, охранной и пожарной сигнализации, связи и др.

Послепродажные услуги для жилой или коммерческой недвижимости в Греции: содействие в решении ежедневных вопросов/проблем, а также помощь в налаживании нужных контактов; регистрация вашего дома; регистрация для электро-и водоснабжения; подключение телефона; установка охранной системы, при необходимости; ремонтные и реставрационные работы; оплата счета за воду, электроэнергию, телефон, уплата налогов в ваше отсутствие; уборка и уход за домом и участком, включая озеленение.

Следует отметить, что расходы на содержание и благоустройство недвижимости в Греции являются одними из самых низких в Западной Европе. Главные статьи расходов – плата за воду, канализацию, электричество, коммунальные услуги и наружное освещение общественных мест. К этому следует добавить расходы на телефон и природный газ. Если речь идет о проживании в многоквартирном доме, то среди прочего взимается плата в размере части расходов за содержание и благоустройство.

Зарубежный опыт знакомит нас с наиболее передовыми знаниями в сфере управления многоквартирными домами (далее – МКД). Различие подходов к управлению МКД со стороны органов власти за рубежом и в России побуждает наши муниципалитеты внедрять апробированный многолетний опыт других стран. Прежде всего, отметим, что в большинстве зарубежных стран, например во Франции, Нидерландах, США, Канаде, Польше, Словакии, Чехии, Мексике, Сингапуре, Малайзии и других, управление в сфере ЖКХ рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья.

Все основные управленческие решения (прежде всего, по распоряжению финансами и заключению договоров на закупку товаров и услуг) принимаются руководящими

органами товарищества (ассоциациями) собственников жилья, в то время как управляющий готовит и обосновывает рекомендации для правления товарищества.

Рынок жилищно-коммунальных услуг формирует требования к управляющим компаниям, невыполнение которых делает их неконкурентоспособными. Прежде всего, это относится к страхованию управляющей компанией (управляющим) своей гражданской и материальной ответственности на случай нанесения ущерба собственникам жилья в результате неправильных действий управляющего.

Страхование ответственности управляющих развито в большинстве стран Европы и Америки. Возможно, качество жилищно-коммунальных услуг в России тоже кардинально поменялось бы с введением такого подхода нашим законодательством.

Кроме того, конкурентоспособность управляющей организации повышается при наличии сертификатов, подтверждающих ее профессионализм, опыт и финансовую стабильность, а также неуклонное следование стандартам в сфере ЖКХ. За рубежом профессиональные сообщества управляющих предлагают различные образовательные курсы, как базовые, так и повышающие квалификацию. Обучение на таких курсах дает серьезные знания и практические навыки. Большое значение имеет подготовка специалистов по управлению жильем. На Западе многие политехнические вузы, а также специальные колледжи дают базовое образование, позволяющее выпускнику начать работать управляющим.

Законодательством западных стран установлены высокие требования к управляющему недвижимостью. В Германии управляющий должен иметь высшее образование и квалификацию экономиста, инженера, юриста или социального работника, а также обладать такими личностными качествами, как коммуникабельность, умение вести переговоры, разрешать конфликты. В Венгрии согласно закону “О товариществах собственников жилья” управляющими кондоминиумами могут быть только лица, прошедшие соответствующую профессиональную подготовку.

С 1999 г. в стране получили государственную лицензию курсы обучения по специальностям “управляющий кондоминиума” и “управляющий недвижимостью”. Оба курса обучения отвечают критериям профессиональной подготовки, экзамены сдаются в соответствии с распоряжением министерства внутренних дел Венгрии.

Любопытен для нас опыт Польши, которая в числе первых из государств бывшего социалистического лагеря перешла на управление в сфере управления ЖКХ, создав акционерное общество со 100-процентным государственным или городским капиталом. Были объединены все виды коммунальных услуг в единую компанию. Все экономические, технологические процессы осуществляется холдингом. Основной курс, который взят поляками, – оказание качественной услуги и обеспечение надежности функционирования всех объектов.

Таким образом, рынок развивается в сторону специализации и усиления конкуренции между организациями с одинаковой специализацией. Западные страны и США демонстрируют развитый рынок жилищных услуг с узкоспециализированной деятельностью организаций в сфере содержания и ремонта жилья.

Выделение за рубежом управления МКД в самостоятельный вид деятельности способствует увеличению предложений со стороны профессиональных управляющих и формированию конкурентного рынка услуг по управлению, развитию малого и индивидуального предпринимательства в области управления жильем [1].

В России появление в жилищной сфере объединений собственников жилья, а также управляющих компаний в значительной степени зависит от политики органов местного самоуправления. От них же, в первую очередь, зависит, будут ли созданы равные условия для доступа на рынок оказания жилищных услуг предприятий различных организационно-правовых форм собственности.

Создаваемые собственниками жилья объединения имеют, как правило, статус некоммерческих организаций – жилищно-строительных (жилищных) кооперативов или товариществ собственников жилья. Главной задачей этих объединений согласно их уставам и является организация управления многоквартирным домом – управление эксплуатацией, включающее управление техническим обслуживанием, управление ремонтными работами, управление оказанием коммунальных услуг. В свою очередь управление техническим обслуживанием распадается по направлениям: управление техническим обслуживанием конструкций, инженерных коммуникаций, лифтов и т.д. Но современный собственник оказался на практике не готов нести расходы по содержанию общих мест пользования в жилом доме, то есть тех расходов, которые ранее брали на себя муниципалитеты [2]. В России, в первую очередь, стоит проблема нехватки средств и несвоевременные платежи за оказанные услуги [1].

Таким образом, с учетом зарубежного опыта, представляется целесообразным повысить в России роль правления и председателя ТСЖ. Рынок жилищно-коммунальных услуг формирует требования к управляющим компаниям, невыполнение которых делает их неконкурентоспособными [1].

Анализируя примеры управления многоквартирными домами за рубежом, можно сказать, что наиболее часто применяющаяся практика управления многоквартирными домами в зарубежных странах – это создание объединения (кондоминиума), которое действует на первом уровне, то есть принимает решения, а исполнение принятых решений доверяет управляющей организации (управляющему) на основании договора (второй уровень).

При использовании такого подхода функции управления многоквартирными домами будут распределяться.

Товарищество обеспечивает участие собственников помещений в управлении многоквартирным домом, отвечая за:

- согласование интересов собственников;
- принятие общих решений в отношении целей управления, размеров общих расходов;
- аккумулирование средств на содержание дома на расчетном счете товарищества – юридического лица;
- выбор управляющей организации по принципу оптимального соотношения цена/качество;
- заказ конкретного объема и качества услуги управления / работ по обслуживанию, контроль за исполнением договоров с оплатой управляющему/исполнителям «по результату»;
- эффективный контроль за исполнением договора управления (качества обслуживания) через постоянно действующий орган управления товарищества – правление.

Управляющая организация отвечает за исполнение следующих функций управления:

- оценка технического состояния дома и потребностей (приоритетов) в работах,

ремонтах/модернизации;

- текущее и перспективное планирование работ по обслуживанию и ремонту, в том числе капитальному;
- подготовка предложений для собственников:
- - по вариантам осуществления обслуживания и ремонтов с оценкой финансовых затрат и их эффективности/окупаемости;
- - по способам финансирования капитального ремонта (модернизации, ресурсосбережения), включая привлечение кредитных ресурсов.;
- организация исполнения работ, выбор подрядчиков и контроль за их работой;
- заказ коммунальных ресурсов, контроль за их количеством и качеством;
- работа по обеспечению сбора платежей и др.

Главным преимуществом создания товарищества собственников жилья является контроль расходов на содержание общего имущества, а целью привлечения управляющей организации к управлению многоквартирным домом – снижение издержек. Именно поэтому данный способ управления можно считать наиболее выгодным и эффективным, следовательно, его можно назвать лучшим на сегодняшний день [4].

### **3. Заключение**

Таким образом, опыт зарубежных стран свидетельствует о многообразии форм управления коммунальной инфраструктурой, позволяющих рационально распределить ответственность и риски между муниципальным и частным бизнесом. Крупномасштабность и сложность решения экономических, социальных и других задач управления развитием жилищно-коммунального хозяйства в России требуют комплексного и эффективного использования накопленного зарубежного опыта [2].

Проанализировав зарубежный опыт можно сделать вывод, что в первую очередь необходимо внедрить в рынок оказания услуг по управлению недвижимостью регулирование и контроль государством. Таким образом будет обеспечена гарантия качества, а также ответственность управляющей компании и прозрачность ценообразования.

### **Список литературы:**

1. Акифьева Л. В. Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным комплексом / Акифьева Л.В. – 2010. – С.11.
2. Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами / Иваненко Л.В. – 2014. – С.5.
3. Масаев Ю.А., Масаев В.Ю., Синьков А.А., Фролова Т.В., Коржук А.Б. Анализ развития методологии комплексного управления жилищным фондом РФ на основе зарубежного опыта / Масаев Ю.А., Масаев В.Ю., Синьков А.А., Фролова Т.В., Коржук А.Б. – 2017. – С. 7.
4. Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами / Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. – 2015 – С.14.